

科学研究費助成事業（科学研究費補助金）研究成果報告書

平成24年6月9日現在

機関番号：32502

研究種目：若手研究（B）

研究期間：2010～2011

課題番号：22730339

研究課題名（和文） 中心市街地における近隣型商店街の活性化：サンフランシスコ市の事例研究

研究課題名（英文） Neighborhood Commercial District Revitalization in San Francisco

研究代表者

畢 滔滔 (Taotao Bi-Matsui)

敬愛大学・経済学部・教授

研究者番号：70331585

研究成果の概要（和文）：本研究は、中心市街地の近隣型商店街が再生する条件について、アメリカのサンフランシスコ市の代表的な近隣型商店街に関する事例研究を行うことを通じて明らかにした。二次データの収集と分析に加えて、元サンフランシスコ市市長 Art Agnos 氏を初めとする15名の利害関係者に対するインタビュー調査を行った。明らかになったのは、次の3つの条件である。すなわち、(1) 商店街のみならず近隣住宅地を含む地区全体の再生を図ること、(2) 不動産価格が高止まりせず革新的な商人が商店街に新規参入できること、および(3) 不動産所有者は公的支援に依存せず商店街の環境改善のために積極的に投資することである。

研究成果の概要（英文）：This research aims at clarifying the important factors for successful neighborhood commercial district (NCD) revitalization in city centers, through a case study of the prosperous NCDs in San Francisco, California, USA. In addition to analyzing the secondary data, we interviewed 15 key persons including the former Mayor of San Francisco - Mr. Art Agnos. We found three important factors for NCD revitalization. First, because the main customers of NCDs are neighborhood residents, it is important that a revitalization plan including both the NCDs and the neighborhoods be made and implemented. Second, the real estate price of the NCDs should be low enough to allow the entrance of innovative merchants, who are indispensable to the NCD revitalization. Finally, it is important that the owners of the real estate in NCDs, rather than depending on public funds, invest in renovating their properties as well as in improving the attractiveness of the NCDs.

交付決定額

(金額単位：円)

	直接経費	間接経費	合計
2010年度	900,000	270,000	1,170,000
2011年度	600,000	180,000	780,000
年度			
年度			
年度			
総計	1,500,000	450,000	1,950,000

研究分野：社会科学

科研費の分科・細目：経営学・商学

キーワード：商業・近隣型商店街・商店街活性化・中心市街地再生

1. 研究開始当初の背景
 本研究を始めた背景は2つある。ひとつは、
- | | |
|----------------------|---------------------|
| 中心市街地における近隣型商店街の衰退は、 | 住民の生活に不便をもたらすだけでなく、 |
|----------------------|---------------------|

地区全体の荒廃にもつながりかねない深刻な問題である、ということである。もうひとつは、アメリカ合衆国サンフランシスコ市が近隣型商店街の再活性化に大きな成功を収めた希有な事例だからである。サンフランシスコ市は、アメリカの他の主要都市と同様に、戦後、中心市街地の住民が郊外に移転するに伴い、1950年代後半から中心市街地の近隣型商店街の多くが衰退した。しかし、他の都市とは異なり、1970年代終盤以降、同市の衰退商店街の多くは再生し、地元住民の買い物と交流の場だけではなく、観光客を引きつける重要なスポットとなった。こうしたサンフランシスコ市の経験は、中心市街地の近隣型商店街の再活性化に重要な示唆を与えると考えられる。

2. 研究の目的

本研究の目的は、中心市街地における近隣型商店街の活性化メカニズムを明らかにすることにある。近隣型商店街とは、住宅地周辺に立地し、主に日用品を取り扱う中小小売店で構成される商店街のことを指す。近隣型商店街の衰退は、住民の生活に不便をもたらすだけではなく、地区全体の荒廃にもつながりかねない深刻な問題であり、その活性化は多くの都市が抱えている今日的課題である。本研究では、活気あふれる近隣型商店街が中心市街地に数多く存在しているアメリカのサンフランシスコ市に注目し、同市の代表的な近隣型商店街に関する事例研究を行うことで商店街の活性化プロセス、活性化を促進した主要な組織およびその役割を明らかにする。

3. 研究の方法

本研究の目的は、サンフランシスコ市中心市街地の近隣型商店街の活性化プロセス、活性化を促進した主要な組織およびその役割を明らかにすることである。このような研究目的を達成するために有効な方法は事例研究である。本研究では、同市中心市街地を構成する5つの選挙区すべてにおける代表的な近隣型商店街に関する事例研究を行った。具体的には、(1)第3区のポーク・ストリート (Polk Street)、(2)第5区のヘイト・アッシュベリー (Haight Ashbury)、(3)第6区のサウス・オブ・マーケット (South of Market)、(4)第8区のカストロ (the Castro)、および(5)第9区のミッション (Mission) 地域の近隣型商店街を調査した。

事例研究における中心的な問いは4つあった。第1に、商店街と周辺住宅街の長期的な変化とそれをもたらした要因は何か。第2に、商店街の活性化事業の計画と実施について、関わった関係者グループの間の利害関係はどのようなものか。第3に、関係者の間に

どのような相互作用があり、また合意はなぜ形成された、または形成されなかったのか。第4に、活性化事業はどのような効果をもたらしたのか。

これらの4つの問いを解明するために、事例研究では3つのデータ収集作業を行った。第1に、商店街と周辺住宅街の発展に関する文書資料を収集した。これを通じて、商店街と周辺住宅街の長期的な変化とその原因を把握した。第2に、商店街で計画されたハードとソフト事業について、商店街の不動産所有者、コミュニティ組織の役員、市役所の担当者など事業に関わった関係者に対するインタビュー調査を行った。第3に、開発事業に関するパブリック・ヒアリング、コミュニティ組織の会議と活動に対する参与観察を行った。第2、第3のデータ収集と分析作業を通じて、活性化事業に関わる関係者グループの間の利害関係と、彼らの間の合意構築のプロセスを明らかにした。

4. 研究成果

(1) 研究の主な成果

事例研究を通じて、商店街の活性化プロセス、活性化を促進した主要な組織およびその役割について、次の2点を明らかにした。

第1に、調査した近隣型商店街の再生では、類似したプロセスが観察された (図1)。まず、住宅街と近隣商店街の衰退により不動産価格が低下したため、安価な都市部住宅を求める人々が地区に引きつけられた。すると、こうした老朽住宅を購入した住民たちは、個人の資源を利用して住宅を修繕して、コミュニティ組織を通じて環境の改善と地区の宣伝に努めた。その結果、住宅街の環境改善と新しいタイプの住民の流入をきっかけとして、彼らを顧客とする新しいビジネスが近隣商店街に参入し、商店街は住宅街と共に再生した。

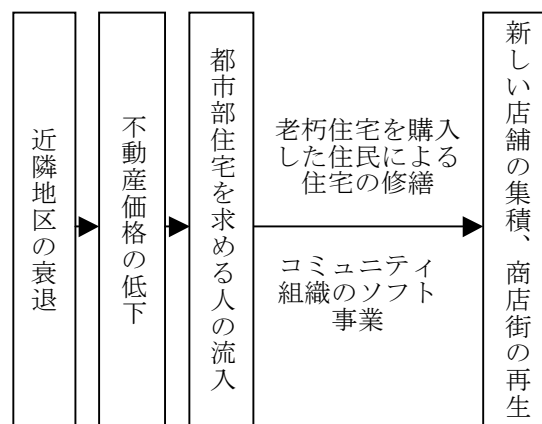


図1 都市部近隣型商店街の再生プロセス

第2に、再生プロセスで最も重要な役割を

果たした個人・組織は、不動産所有者とそのコミュニティ組織である。一方、市当局が果たした主要な役割は、活性化事業に巨額な補助金を提供することではなく、むしろ市の主要産業を製造業から金融・サービス業に転換させたというマクロレベルでかつ間接的な役割である。同市の産業転換の成功によって、大量な若い専門職が市に移入した。彼らは商店街の再生を支えた主な顧客である。

本研究の結果は、アメリカだけではなく、日本の中心市街地近隣型商店街の再活性化にも重要な示唆を示したと考えられる。日本においては、中心市街地の割高な家賃と、一部の空き店舗所有者の低い賃貸意欲は、住宅街と近隣商店街の再生を阻害する大きな要因となっている。また、中心市街地商店街の再生において公共事業に対する過度の期待が商店主たちの間で抱かれている。これらの問題を解決する上で、サンフランシスコ市の再生事例から学ぶべきポイントは少なくないと思われる。

(2) 得られた成果の国内外における位置づけとインパクト

次の3点に要約される。第1に、本研究は、サンフランシスコ市の中心市街地の発展に関する既存研究であまり注目されなかった近隣型商店街を深く掘り下げて分析した。既存研究のほとんどは、同市の中心業務地区の都市再開発事業と住宅街を分析対象とし、近隣型商店街に関する詳細な分析は行われていない。そのため、本研究は既存研究を補完することができる。第2に、本研究はサンフランシスコ市の商店街の活性化事業の調査にとどまらず、事業をめぐる利害関係者間の合意構築に関する分析に重点をおいた。すなわち商店街活性化一般が直面している中心的かつ重要な問題を検討した。そのため、本研究は、合意構築に関する研究に理論的に貢献するとともに、商店街に活性化策を提案することで実務的にも貢献する。第3に、本研究は商店街活性化におけるコミュニティ組織の役割に関する分析に重点をおいた。したがって1990年代以降発展してきた市民参加のまちづくりに理論的に、また実務的に貢献する。

(3) 今後の展望

本研究では、サンフランシスコ市の近隣型商店街に関する調査を通じて、商店街が、近隣住民の買い物と交流の場だけではなく、国内外の観光客を受け入れる重要な観光スポットになっていることを明らかにした。史跡が少なく、巨大な商業・娯楽施設を建設していないにもかかわらず、サンフランシスコ市の観光産業が非常に発達しているのは、観光客によりその繁栄を支えられた近隣型商店

街によるところが大きい。したがって今後の推進方向としては、近隣型商店街が観光スポットとして発展するための戦略について研究する。具体的には、①自治体の観光振興政策と商店街の発展との関係、②商店街が地元客と観光客双方を引きつけるための戦略、および③観光客の増加が近隣住宅街にもたらす問題とその対応策の3つの問題について検討する。

5. 主な発表論文等

(研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線)

[雑誌論文] (計2件)

①畢滔滔、サンフランシスコ市におけるチェーンストア規制：その運用と近隣商店街に対する影響、敬愛大学研究論集、査読無、第80号、2011、39-63。

②畢滔滔、サンフランシスコ市における近隣商店街の活性化：カストロ地区とヘイト・アシュベリーの事例研究、日本商業学会第60回全国研究大会報告論集2010年、査読有、2010、143-153。

[学会発表] (計2件)

①畢滔滔、サンフランシスコ市におけるチェーンストア規制：その運用と近隣地区小売業に対する影響、日本商業学会第61回全国研究大会、2011年5月29日、熊本学園大学。

②畢滔滔、サンフランシスコ市における近隣商店街の活性化：カストロ地区とヘイト・アシュベリーの事例研究、日本商業学会第60回全国研究大会、2010年5月30日、東洋大学白山キャンパス。

[その他]

アウトリーチ活動情報

①畢滔滔、サンフランシスコ市におけるチェーンストア規制：その運用と近隣商店街に対する影響、敬愛大学総合地域研究所シンポジウム「新しい千葉学への道②」、2011年6月25日、敬愛大学。

②畢滔滔、サンフランシスコのまちづくり：カストロ地区とヘイト・アシュベリー、敬愛

大学国際交流講演会、2010年11月14日、敬愛
大学。

6. 研究組織

(1) 研究代表者

畢 滔滔 (Taotao Bi-Matsui)

敬愛大学・経済学部・教授

研究者番号：70331585

(2) 研究分担者

なし ()

研究者番号：

(3) 連携研究者

なし ()

研究者番号：